令和7年11月21日

令和7年度日本土地家屋調査士会連合会ウェブ研修会

# 筆界認定に関する
# 表示登記の運用の見直しと
# 現場での運用・事例解説

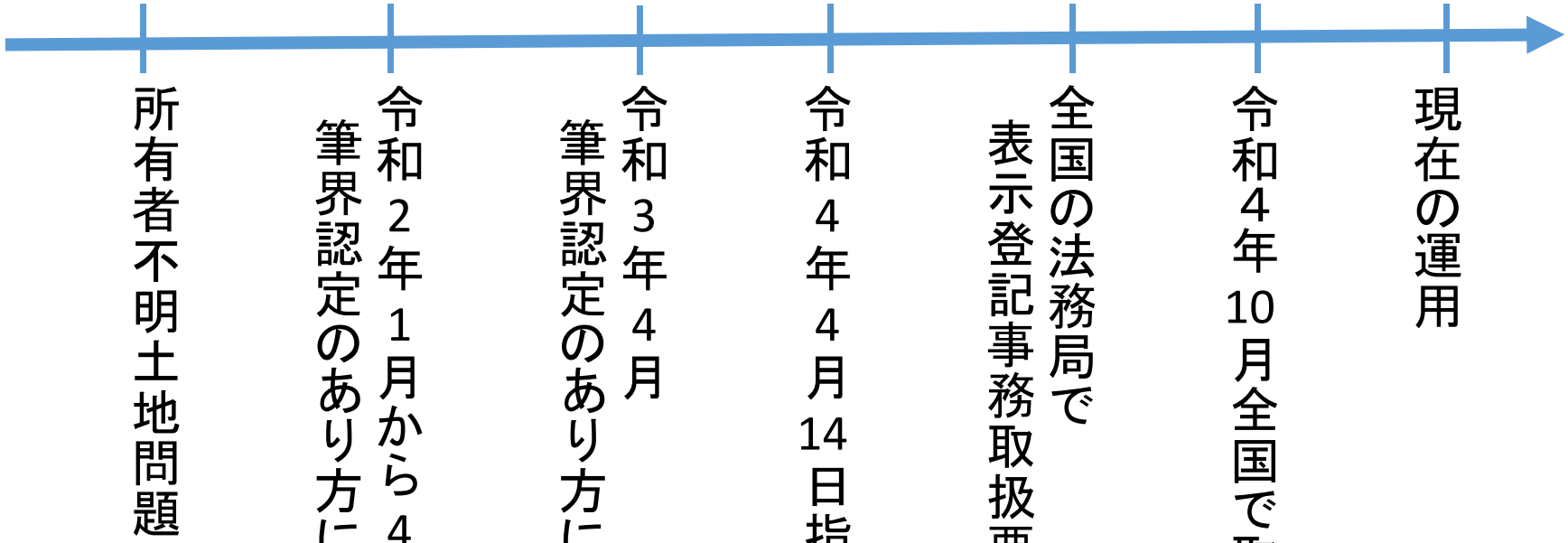
山口地方法務局長　田 中 博 幸



不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」

# 本日お話しすること

1. 指針発出の経緯
2. 筆界の調査・認定の在り方に関する検討会
3. 意見の反映
4. 通達等の構造
5. 指針の使い方
6. 変わること
7. 変わらないこと
8. 事前協議
9. 現場での運用の実情
10. 具体的事例


現在の運用
令和４年10月全国で取扱開始
全国の法務局で
表示登記事務取扱要領の改正
令和４年４月14日指針発出
令和３年４月
筆界認定のあり方に関する検討会報告
令和２年１月から４回
筆界認定のあり方に関する検討会
所有者不明土地問題

# 所有者不明土地対策のための筆界認定に関する表示登記の運用見直し

法務省民事局
令和４年10月

## 概要

**隣地の所有者が不明な土地や共有者(相続人)が多数存在する土地等**（隣地所有者の筆界確認情報※1を得ることが困難な土地）について、取引に必要な登記手続※2を円滑に行うことを可能とするため、
**申請人の負担軽減** を図りつつ、**筆界認定の適正性を確保**する新たな運用を令和４年度から開始（令和４年４月14日付け通達発出）

※1 「筆界確認情報」とは、申請者と隣地の所有者とが筆界の位置を確認して互いの認識が一致したときに、その確認結果を書面等に記録したもの
※2 R3年中の地積更正・分筆の登記申請件数は、年間約80万件・約170万筆

## これまでの取扱いと課題

✔ 土地取引の際には、土地を測量した上で、登記簿上の地積を修正する「**地積更正の登記**」や土地を分割する「**分筆の登記**」が行われることが多い。

✔ この登記を行うためには、対象土地の区画を把握するため、**隣地との筆界の認定が必要**。
※筆界は、土地間の公的な境（所有権境と異なる）

✔ これまでの実務では、筆界の認定のための有力な証拠として申請人が**隣地所有者との間で取り交わした筆界確認情報**（筆界確認書）を申請書に添付している（**印鑑証明書の添付**を求める場合もある。）。



✔ 他方で、近年、所有者不明土地の増加や、隣人関係の希薄化に伴い、**隣地所有者から筆界確認情報を得ることが困難なケースが増加**。

取引の前提である登記が進まず、
**土地取引の阻害要因**となっていた。

## 今回の運用見直しのポイント

① 隣地所有者不明 … 登記官の調査によって筆界が明確と認められる場合（精度の高い地図がある場合等）には、**筆界確認情報の提供を求めない**こととする。

② 相続人多数 … 相続人全員ではなく、**相続人のうち現に占有する者のみで足りる**とするなど、筆界確認情報を求める範囲を**必要最小限**にする。

③ 印鑑証明書 … 隣地所有者の**押印や印鑑証明書の添付は求めない**こととする。

✔ 適正性は確保 … **筆界確認の重要性は従来と変わらないから、申請人の負担を軽減**しつつも、登記官の必要な調査により**筆界認定の適正性**は十分確保する。

⇒ 従来は筆界確認情報に重きが置かれていた筆界の認定を、現地調査の権限や登記所保管資料を活用して、**登記官がより積極的**に行う。

✔ 法務局の取扱要領の改訂等を経て、**令和４年10月３日**から、全国全ての法務局において運用を開始

〔従前〕



筆界確認情報を重視した筆界認定

〔運用見直し後〕



現地調査や既存資料を活かした登記官による積極的な筆界認定

## 見直しの効果

### 従前

［①筆界確認情報が得られない場合や、②隣地に多数の共有者（共有者）が存在し、筆界確認情報を得ることが困難な場合］

① 登記が円滑に進まないため、取引を断念・躊躇する
② 訴訟等による筆界確定を要する（手間と時間がかかる）といった対応を要する。

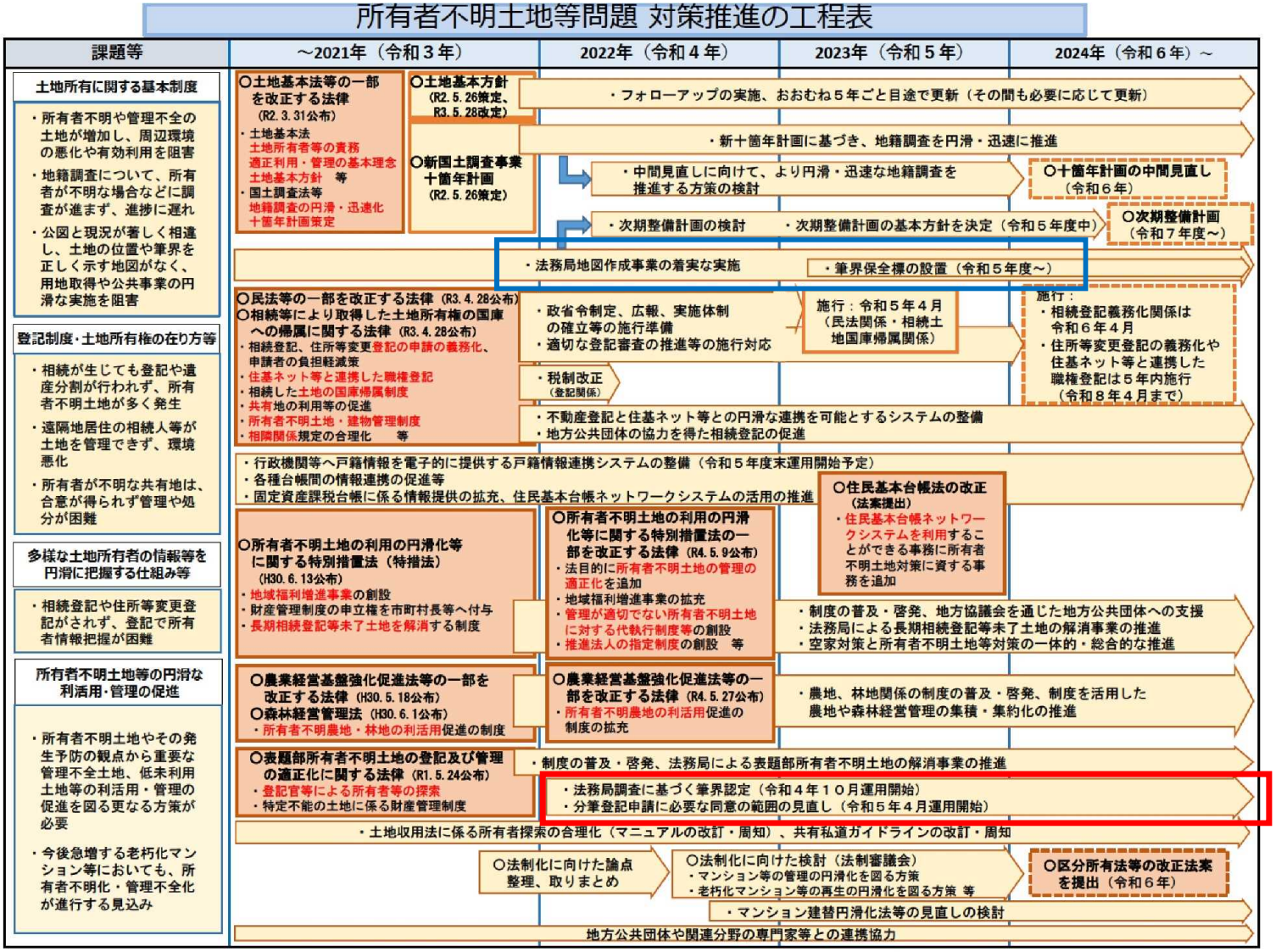


### 見直し後

これまで登記が困難であった事案についても、円滑な登記手続が容易となり、**円滑な土地取引が実現**



# 所有者不明土地の解消


所有者不明土地等問題 対策推進の工程表
課題等
～2021年（令和３年）
2022年（令和４年）
2023年（令和５年）
2024年（令和６年）～
土地所有に関する基本制度
・所有者不明や管理不全の土地が増加し、周辺環境の悪化や有効利用を阻害
・地籍調査について、所有者が不明な場合などに調査が進まず、進捗に遅れ
・公図と現況が著しく相違し、土地の位置や筆界を正しく示す地図がなく、用地取得や公共事業の円滑な実施を阻害
登記制度・土地所有権の在り方等
・相続が生じても登記や遺産分割が行われず、所有者不明土地が多く発生
・遠隔地居住の相続人等が土地を管理できず、環境悪化
・所有者が不明な共有地は、合意が得られず管理や処分が困難
多様な土地所有者の情報等を円滑に把握する仕組み等
・相続登記や住所等変更登記がされず、登記で所有者情報把握が困難
所有者不明土地等の円滑な利活用・管理の促進
・所有者不明土地やその発生予防の観点から重要な管理不全土地、低未利用土地等の利活用・管理の促進を図る更なる方策が必要
・今後急増する老朽化マンション等においても、所有者不明化・管理不全化が進行する見込み
○土地基本法等の一部を改正する法律（R2.3.31公布）
・土地基本法
土地所有者等の責務
適正利用・管理の基本理念
土地基本方針　等
・国土調査法等
地籍調査の円滑・迅速化
十箇年計画策定
○土地基本方針（R2.5.26策定、R3.5.28改定）
○新国土調査事業十箇年計画（R2.5.26策定）
・フォローアップの実施、おおむね５年ごと目途で更新（その間も必要に応じて更新）
・新十箇年計画に基づき、地籍調査を円滑・迅速に推進
・中間見直しに向けて、より円滑・迅速な地籍調査を推進する方策の検討
○十箇年計画の中間見直し（令和６年）
・次期整備計画の検討
・次期整備計画の基本方針を決定（令和５年度中）
○次期整備計画（令和７年度～）
・法務局地図作成事業の着実な実施
・筆界保全標の設置（令和５年度～）
○民法等の一部を改正する法律（R3.4.28公布）
○相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（R3.4.28公布）
・相続登記、住所等変更登記の申請の義務化、申請者の負担軽減策
・住基ネット等と連携した職権登記
・相続した土地の国庫帰属制度
・共有地の利用等の促進
・所有者不明土地・建物管理制度
・相隣関係規定の合理化　等
・政省令制定、広報、実施体制の確立等の施行準備
・適切な登記審査の推進等の施行対応
施行：令和５年４月（民法関係・相続土地国庫帰属関係）
施行：
・相続登記義務化関係は令和６年４月
・住所等変更登記の義務化や住基ネット等と連携した職権登記は５年内施行（令和８年４月まで）
・税制改正（登記関係）
・不動産登記と住基ネット等との円滑な連携を可能とするシステムの整備
・地方公共団体の協力を得た相続登記の促進
・行政機関等へ戸籍情報を電子的に提供する戸籍情報連携システムの整備（令和５年度末運用開始予定）
・各種台帳間の情報連携の促進等
・固定資産課税台帳に係る情報提供の拡充、住民基本台帳ネットワークシステムの活用の推進
○住民基本台帳法の改正（法案提出）
・住民基本台帳ネットワークシステムを利用することができる事務に所有者不明土地対策に資する事務を追加
○所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（特措法）（H30.6.13公布）
・地域福利増進事業の創設
・財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与
・長期相続登記等未了土地を解消する制度
○所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律（R4.5.9公布）
・法目的に所有者不明土地の管理の適正化を追加
・地域福利増進事業の拡充
・管理が適切でない所有者不明土地に対する代執行制度等の創設
・推進法人の指定制度の創設　等
・制度の普及・啓発、地方協議会を通じた地方公共団体への支援
・法務局による長期相続登記等未了土地の解消事業の推進
・空家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的な推進
○農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律（H30.5.18公布）
○森林経営管理法（H30.6.1公布）
・所有者不明農地・林地の利活用促進の制度
○農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律（R4.5.27公布）
・所有者不明農地の利活用促進の制度の拡充
・農地、林地関係の制度の普及・啓発、制度を活用した農地や森林経営管理の集積・集約化の推進
○表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（R1.5.24公布）
・登記官等による所有者等の探索
・特定不能の土地に係る財産管理制度
・制度の普及・啓発、法務局による表題部所有者不明土地の解消事業の推進
・法務局調査に基づく筆界認定（令和４年１０月運用開始）
・分筆登記申請に必要な同意の範囲の見直し（令和５年４月運用開始）
・土地収用法に係る所有者探索の合理化（マニュアルの改訂・周知）、共有私道ガイドラインの改訂・周知
○法制化に向けた論点整理、取りまとめ
○法制化に向けた検討（法制審議会）
・マンション等の管理の円滑化を図る方策
・老朽化マンション等の再生の円滑化を図る方策　等
○区分所有法等の改正法案を提出（令和６年）
・マンション建替円滑化法等の見直しの検討
地方公共団体や関連分野の専門家等との連携協力

# 隣の土地の所有者が分からなくてお困りの方へ（分筆や地積更正の登記のとき）

令和5年6月26日

土地を複数に分ける【分筆】の登記や、土地の面積を明らかにしてそれを登記する【地積更正】の登記をするときは、自分の所有する土地と隣の土地との間の公の境界（筆界、不動産登記法第123条）を明らかにする必要があります。

## ► ところが…

ところが、そもそも隣の土地の所有者が誰か分からず、登記簿からも判明しないとか、亡くなっていてその相続人が分からないとかといった場合には筆界を確認することが難しいことがあります。

精度の高い地図や地積測量図などが法務局に備え付けられているときは、その資料などで筆界の確認ができる場合があります。詳しくは、筆界を明らかにする業務の専門家の土地家屋調査士（外部リンク）又は、土地を管轄する法務局へお尋ねください。

## ► 「分筆」とは、「地積更正」とは…

【分筆とは】土地を複数に分割すること。土地の一部を売却したり、相続した土地を相続人で分けたり、土地の一部を道路など別の用途で使用したりするときなどに分筆の登記がされることが多いです。

【地積更正とは】土地の登記簿に載っている面積（地積）と実際に測量した土地の面積（実測面積）が異なるときに、登記簿の内容（地積）を実測面積に修正すること。分筆前の測量で地積が登記上から異なると判明したり、売買、相続のときに隣の土地の所有者と筆界（境界）を確認したりしたときなどに地積更正の登記がされることが多いようです。

分筆の登記や地積更正の登記の申請は、その土地を測量し、地積測量図など法務局に提出する資料を作成する必要があるので、筆界を明らかにする業務の専門家の土地家屋調査士に委任することが一般的とされています。

隣の土地が所有者不明土地である場合における運用の見直しが、令和4年10月3日（月）から全国全ての法務局で開始されています。



【筆界認定に関する表示登記の運用見直しの概要】[PDF:175KB]
【令和4年10月更新】

# 令和4年4月14日付け法務省民二第535号・第536号

機密性１　完全性２　可用性２

法務省民二第５３５号
令和４年４月１４日

法　務　局　長　殿
地方法務局長　殿

法務省民事局長

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて（通達）

土地の表題登記、地積に関する変更若しくは更正の登記又は分筆の登記（以下「筆界関係登記」という。）の申請に際しては、法令に定めのある添付情報に加え、登記官の行う筆界の調査及び認定の重要な判断要素として、「相互に隣接する土地の所有権の登記名義人等が現地立会い等によって土地の筆界を確認し、その認識が一致したこと及びその地点を特定して示すことを内容とする情報」（以下「筆界確認情報」という。）の提供を求める取扱いが一般的となっています。

一方、近年、土地の所有権の登記名義人の死亡後に相続登記がされることなく放置されているため、相続人が不明な場合や相続人が判明してもその所在を把握することが困難な場合など筆界確認情報の作成及び登記所への提供（以下「筆界確認情報の提供等」という。）が困難な事例が増加しており、筆界関係登記の申請に際して筆界確認情報の提供等を求める取扱いについては、合理的な範囲に絞り込むことが求められています。

これらの状況を踏まえ、隣地所有者が不明であるなど、筆界確認情報を得ることが困難な場合においても、円滑な不動産取引を可能とするため、筆界関係登記の調査に当たっては下記の点に留意し、事務処理に遺憾のないよう、貴管下登記官に周知方取り計らい願います。

記

1　現地復元性を有する登記所備付地図又は地積測量図等の図面が存在する場合には、原則として筆界確認情報の提供等を求めないものとする。

2　筆界確認情報の提供等を求める必要がある場合であっても、求める筆界確認情報は、登記官が筆界の調査及び認定をするために必要な最小限の範囲のものに限るものとする。

3　上記１及び２に係る取扱いの詳細については、別途定める「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」によるものとする。

機密性１　完全性２　可用性２

法務省民二第５３６号
令和４年４月１４日

法務局民事行政部長　殿
地方法務局長　殿

法務省民事局民事第二課長

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて（依命通知）

標記については、本日付け法務省民二第５３５号民事局長通達が発出されたところですが、同通達に係る取扱いの詳細について、別添のとおり「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」（以下「指針」という。）を定めましたので、指針を踏まえて、各局の不動産の表示に関する登記の事務取扱要領等における筆界確認情報の取扱いを整理し、適正かつ効率的な事務処理を行うよう、貴管下登記官に周知方取り計らい願います。

なお、本件については、日本土地家屋調査士会連合会から各土地家屋調査士会に対しても周知される予定ですので、申し添えます。

## 法律

- 国会で制定され、憲法の次に効力を持つルール
- 例：不動産登記法

## 政令

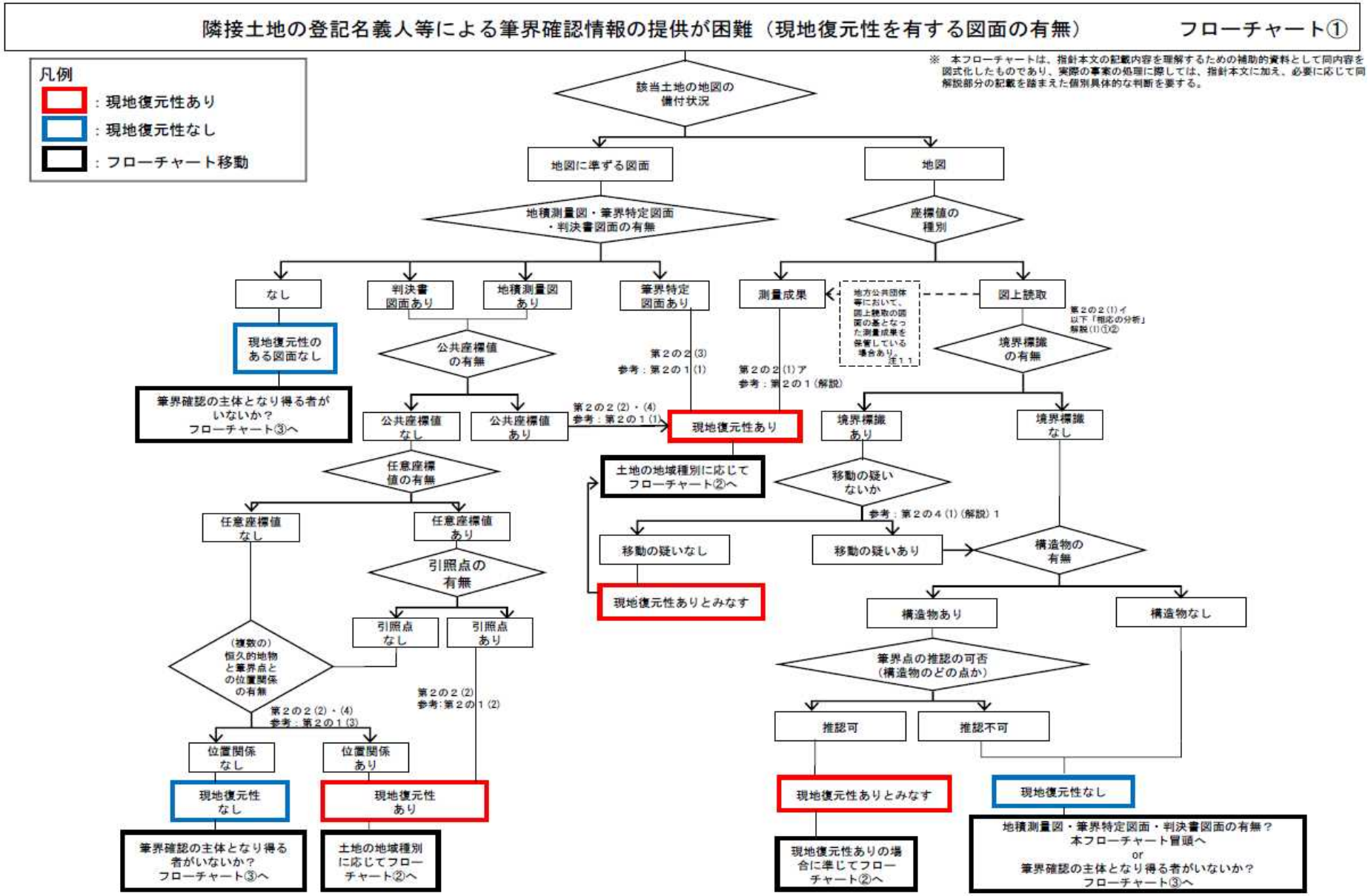
- 法律を実施するために内閣で制定されるルール
- 例：不動産登記令

## 省令

- 法律政令を施行するため又は法律政令の委任に基づき各省大臣が制定するルール
- 例：不動産登記規則

## 通達

- 職員に対して命じ示すもの
- 例：不動産登記取扱手続準則


隣接土地の登記名義人等による筆界確認情報の提供が困難（現地復元性を有する図面の有無）　フローチャート①
凡例
：現地復元性あり
：現地復元性なし
：フローチャート移動
※　本フローチャートは、指針本文の記載内容を理解するための補助的資料として同内容を図式化したものであり、実際の事案の処理に際しては、指針本文に加え、必要に応じて同解説部分の記載を踏まえた個別具体的な判断を要する。
該当土地の地図の備付状況
地図に準ずる図面
地図
地積測量図・筆界特定図面・判決書図面の有無
座標値の種別
なし
判決書図面あり
地積測量図あり
筆界特定図面あり
測量成果
図上読取
地方公共団体等において、図上読取の図面の基となった測量成果を保管している場合あり。注11
第２の２(1)イ以下「相応の分析」解説(1)①②
現地復元性のある図面なし
公共座標値の有無
境界標識の有無
第２の２(3)
参考：第２の１(1)
第２の２(1)ア
参考：第２の１(解説)
筆界確認の主体となり得る者がいないか？フローチャート③へ
公共座標値なし
公共座標値あり
第２の２(2)・(4)
参考：第２の１(1)
現地復元性あり
境界標識あり
境界標識なし
任意座標値の有無
土地の地域種別に応じてフローチャート②へ
移動の疑いないか
参考：第２の４(1)(解説)１
任意座標値なし
任意座標値あり
移動の疑いなし
移動の疑いあり
構造物の有無
引照点の有無
現地復元性ありとみなす
構造物あり
構造物なし
引照点なし
引照点あり
（複数の）恒久的地物と筆界点との位置関係の有無
筆界点の推認の可否（構造物のどの点か）
第２の２(2)
参考：第２の１(2)
第２の２(2)・(4)
参考：第２の１(3)
推認可
推認不可
位置関係なし
位置関係あり
現地復元性なし
現地復元性あり
現地復元性ありとみなす
現地復元性なし
筆界確認の主体となり得る者がいないか？フローチャート③へ
土地の地域種別に応じてフローチャート②へ
現地復元性ありの場合に準じてフローチャート②へ
地積測量図・筆界特定図面・判決書図面の有無？本フローチャート冒頭へ
or
筆界確認の主体となり得る者がいないか？フローチャート③へ

# 山口局要領

（分筆の地積測量図）

第９条　分筆の申請情報に添付する地積測量図は、原則として分筆後のすべての土地について測量した成果を記録する。ただし、次の各号に掲げる特別な事情がある場合は、分筆後の一筆の土地について求積の方法を明らかにすることを要しない。

(1)　分筆前の土地が広大であり、分筆後の土地の一方が狭小であるとき。

(2)　隣接する土地が多数に及び、筆界確定協議や筆界明示に長期間を要するとき。

(3)　分筆後の一筆の土地の一部分について、筆界の確認ができないとき。

（筆界確認情報の提供）

第１２条　登記官は、筆界確認情報指針第２の４以降において例示される場合又はそれ以外の場合で筆界が明確と認められる場合については、原則として、筆界確認情報の提供を求めないで筆界の調査を行うものとする。

２　登記官は筆界に関する登記所保管資料及び客観的事実の調査結果から筆界を認定することが困難な場合（前項に該当しないもの等）において筆界確認情報の提供を求める場合で、筆界確認情報指針第３に例示された各類型のいずれかに該当する場合は、その類型に示された範囲での筆界確認情報の提供を求めるものとする。

# 岡山局要領

（分筆の地積測量図）

第１３条　分筆の申請情報に添付する地積測量図を作成する場合に、次の各号に掲げる特別な事情がある場合は、分筆後の１筆の土地について、求積の方法を明らかにすることを要しない。

(1) 分筆前の土地が広大であり、分筆後の土地の一方が狭小であるとき

(2) 隣接する土地等が多数に及び、境界確定協議や境界明示に長期間を要するとき

(3) 分筆後の１筆の土地の一部分について、筆界の確認ができないとき

（筆界確認情報を利用する場合の留意点）

第１６条　登記官は、筆界に関する登記所保管資料及び客観的事実の調査結果から筆界を認定することが困難な場合（筆界指針第２に該当しないもの等）において、筆界を認定するための認定資料として筆界確認情報を利用するときは、筆界に関する登記所保管資料、その他の公的資料及び客観的事実との整合性をより慎重に審査するものとする。

# 広島局要領

（測量図）

第７条　測量図は、基本三角点等に基づく測量により作成するものとする。ただし、これにより難い特別な事情がある場合には、前条に規定する近傍の恒久的な地物に基づく測量により作成することができるものとする。

～途中省略～

５　準則第７２条第２項の「特別の事情があるとき」とは、おおむね次の各号に掲げるものをいう。

(1) 分筆前の土地が広大であって、分筆後の土地の一方がわずかであるとき。

(2) 登記官において分筆前の土地の筆界が確認できる場合で、かつ、次の事情があるとき。

ア　分筆後の土地の一方が公有地に接し、境界確定協議や境界明示に長時間を要するとき。

イ　隣接地の土地の所有者等が正当な理由なく筆界確認のため立会いを拒否しているとき。

ウ　隣接地の土地の所有者等が行方不明で筆界確認のための立会いをすることができないとき。

エ　隣接地の土地の所有者等と筆界の一部に争いがあるとき（規則第７７条第１項第５号ないし第８号が記録される部分については、争いがないことを登記官が確認をすることができる場合に限る。）。

（筆界確認情報の提供等）

第９条　登記官は、土地の表題登記、地積に関する変更若しくは更正の登記又は分筆の登記（以下「筆界関係登記」という。）の申請に際して、筆界確認指針第１の１に規定する「相互に隣接する土地の所有権の登記名義人等が現地立会い等によって土地の筆界を確認し、その認識が一致したこと及びその地点を特定して示すことを内容とする情報」（以下「筆界確認情報」という。）の提供等を、必要な最小限の範囲のものを求めるものとする。

２　現地復元性を有する登記所備付地図（以下、不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）を「法」と、法第１４条第１項所定の地図を「１項地図」と、同条第４項所定の地図に準ずる図面を「４項地図」とそれぞれいう。）又は測量図等の図面が存在する場合には、原則として筆界確認情報等の提供を求めないものとする取扱い（「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて」（令和４年４月１４日付け法務省民二第５３５号民事局長通達。以下「本件通達」という。）の記１）については、筆界確認指針の第２の１から３までを前提に、４の「適用手法」に挙げられた類型に該当するかによって判断し、本件通達の記２「筆界確認情報の提供等を求める必要がある場合であっても、求める筆界確認情報は、登記官が筆界の調査及び認定をするために必要な最小限の範囲のものに限るものとする。」の取扱いについては筆界確認指針の第３の、筆界確認情報への押印及び印鑑証明書の提供については筆界確認指針の第４の、筆界確認指針の留意事項については筆界確認指針の第５の、それぞれ定めるところによるものとする。

# 大阪局要領

**（分筆の地積測量図）**

第13　登記官は、分筆の登記の申請の際に提供された地積測量図には、測量に基づく分筆前の土地を図示させるとともに、分筆線を明らかにした分筆後の各土地を表示するよう求める。ただし、特別の事情のある場合は、この限りでない。

**（筆界の調査・認定）**

第８　登記官は、土地の表題登記、地積の変更の登記若しくは更正の登記又は分筆の登記（以下「筆界関係登記」という。）の申請を審査する場合には、地図又は地図に準ずる図面（以下「地図等」という。）、地積測量図、筆界特定書、土地分筆申告書等（以下、地図等と併せて「筆界に関する登記所保管資料」という。）のほか、申請人等が所持する資料、官民境界確定図（明示図）、道路台帳平面図、地方公共団体等が保管している資料、資格者代理人が作成した現況測量図、空中写真等（以下「筆界に関する関係資料」という。）を積極的に収集する。

～途中省略～

４　隣接土地の所有権の登記名義人等が現地立会い等によって筆界を確認し、その認識が一致したこと及びその地点を特定して示すことを内容とする情報を記録した書面（以下「筆界確認情報」という。）は、その提供を求めないものとする。

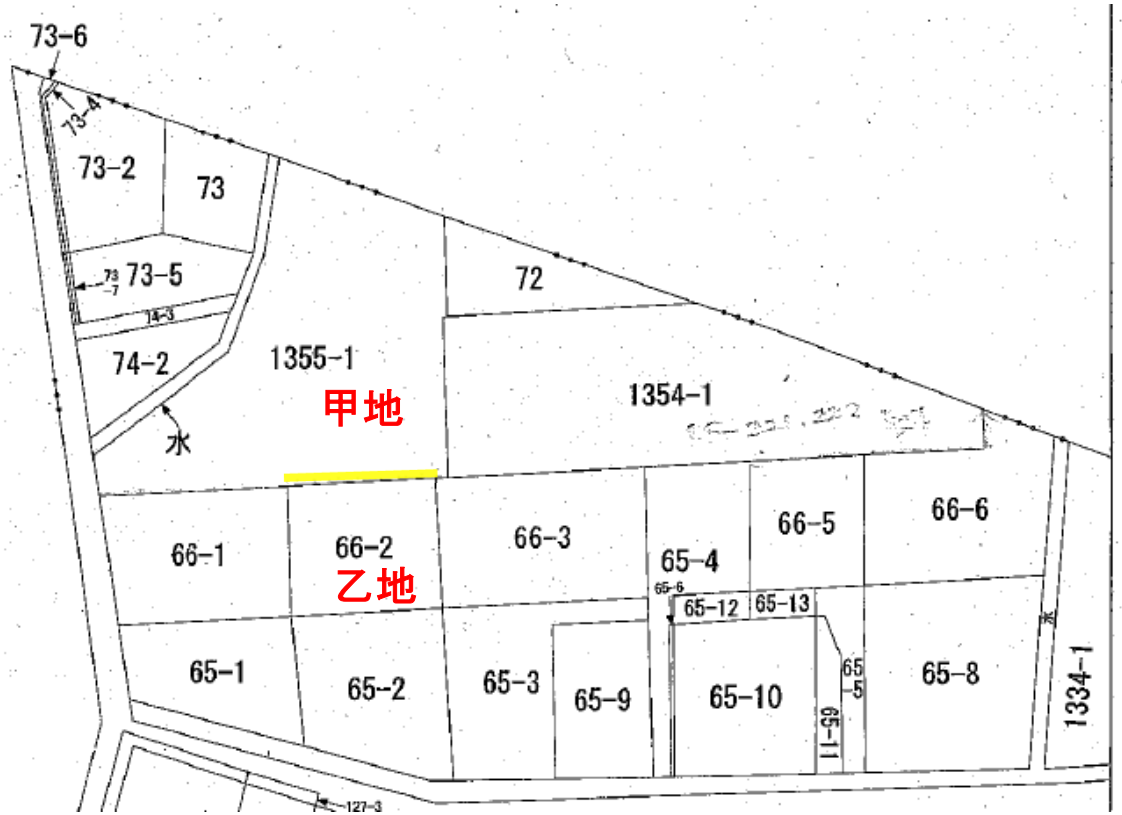
なお、申請人等が任意で筆界確認情報を提供した場合は、その内容が筆界に関する登記所保管資料と整合し、かつ、筆界を示すものであるとの心証が得られるときに限り利用できるものであり、筆界を認定するための補充的な資料にすぎないことに留意する。

# 事例１

３　筆界特定を必要とする理由

　申請人は、土地家屋調査士〇〇に甲地の地積更正登記を依頼した。

　甲地と乙地との筆界の確認のため、乙地の登記記録上の所有権の登記名義人の住所から住民票の写し、戸籍、附票を取得しようと探索したが、所在が不明であり筆界の確認ができない。



# 事例2

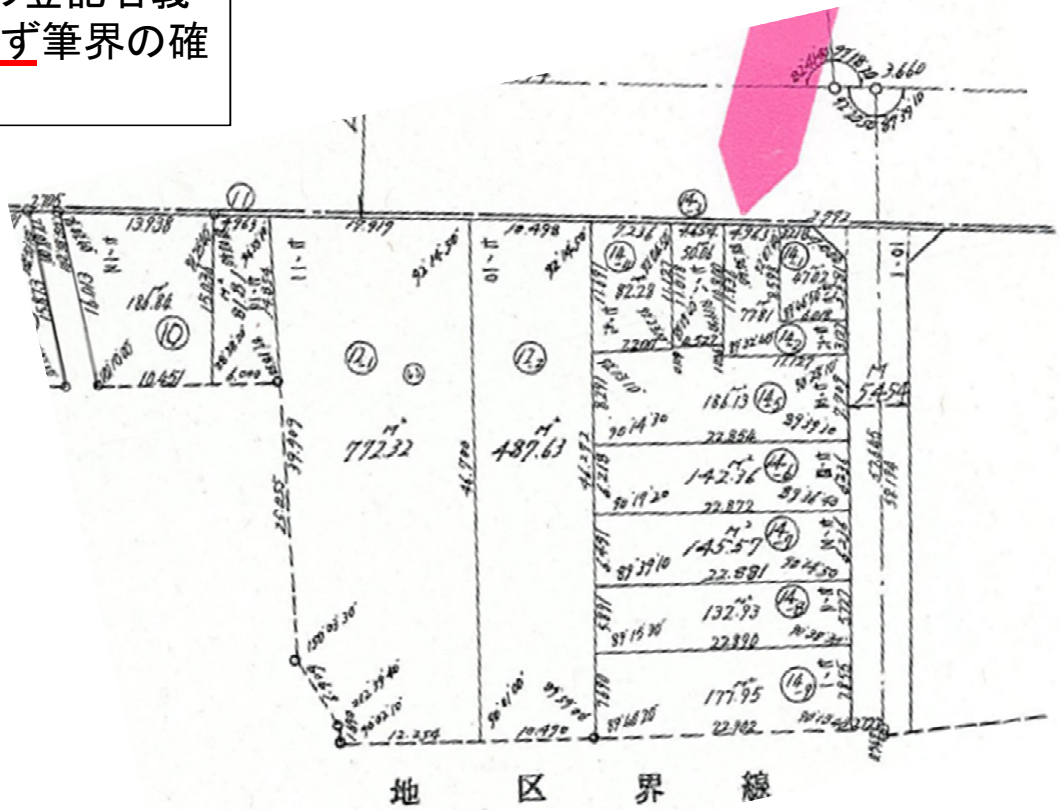
3　筆界特定を必要とする理由

申請人は、土地家屋調査士〇〇に甲1地と甲2地の地積更正登記を依頼した。

隣接する乙地との筆界を確認するべく、同地の所有権の登記名義人に対し、立会い依頼を行ったが、立会いに応じてもらえず筆界の確認をすることができない。



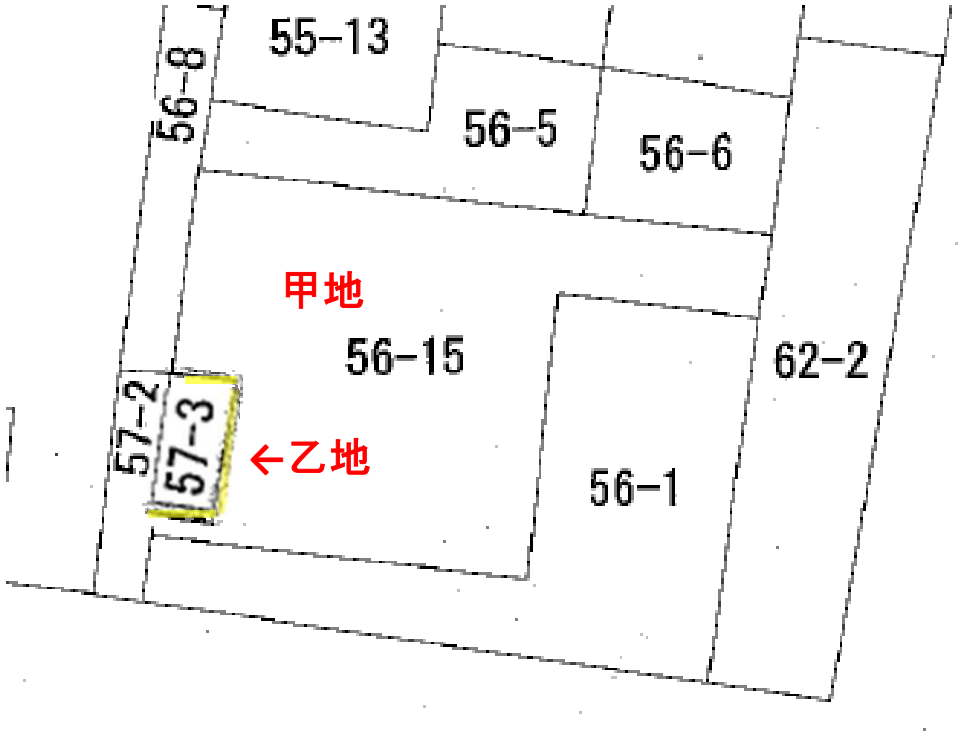

【筆界特定図面】




【土地区画整理図面】

# 事例3

３　筆界特定を必要とする理由
　申請人は、土地家屋調査士〇〇に甲地の地積更正登記を依頼した。
　甲地と乙地との筆界の確認のため、乙地の所有権の登記名義人と現地において立会確認ができたが、筆界確認書への押印の協力が得られなかった。



# 立会い

土地家屋調査士
業務取扱要領　第33条

（筆界位置の判断）

第 33 条　調査士は、本要領第 31 条及び第 32 条の調査結果等と併せて、原則として次の各号に定めるところにより、筆界位置の判断をするものとする。なお、土地の形状又は面積が地図等又は登記記録の地積と相違しているときは、依頼者に対し地図訂正又は地積更正等の必要性があることを助言するものとする。

(1) 地図、地積測量図又はその他の数値資料が存し、現地において境界標又はこれに代わる構築物等（以下「境界標等」という。）により土地の区画が明らかであるときには、境界標等の位置及び区画の形状がそれぞれの資料の持つ精度に応じた誤差の限度内である場合は、これをもって筆界と判断することができる。ただし、必要に応じて関係者に土地の筆界の認識を確認するものとする。

(2) 地図、地積測量図又はその他の数値資料が存し、現地において境界標等が存せず土地の区画が明らかでないときには、数値資料をもとに現地に筆界の位置を復元した結果、対象地の位置、形状、周辺地との関係が矛盾なく確認された場合は、これをもって筆界と判断することができる。ただし、必要に応じて関係者に土地の筆界の認識を確認するものとする。

同条解説

本条は、あくまでも調査士が行う筆界判断のためのものであり、筆界と判断できるからといって、関係者の承認を得ることなく境界標を設置してもよいということではない（本要領第 38 条参照）。また、筆界と判断できる場合であっても、所有権のおよぶ範囲に関係する場合があることから、関係者の筆界に対する認識を確認することは重要である。このことから、調査士が筆界と判断できる場合であっても、直ちに関係者の立会い・確認を省略してもよいということではないことに注意すべきである。なお、状況によっては立会い・確認を省略できる場合もあり得ることから、登記申請においては、登記官との事前協議を行うことが望ましい。

指針P23第5の1、P24解説1も参照

# 押印の取扱い

## 法務省指針

**第４　筆界確認情報への押印及び印鑑証明書の提供**

法務局等における不動産の表示に関する登記の事務取扱要領等のうち、筆界確認情報に押印した印鑑の印鑑証明書の提供を求める又は可能な限り求めると規定しているものが存在するが、印鑑証明書を求める法的根拠がないこと、申請人や関係者にとって過重な負担になっているとの指摘があること、政府全体として押印の見直しといった動きが加速化していること、筆界確認情報は登記官の筆界に関する心証形成の一資料であることから、筆界確認情報に署名がされ、登記官がそれを相当と認める場合には、印鑑証明書の添付は原則として求めないものとし、押印も不要である。

ただし、本人の記名がされ、本人が押印した筆界確認情報の提供等がされた場合であって、押印した者が本人であることを確認した旨が９３条報告書に記録され、登記官がそれを相当と認める場合には、これを署名があるものと同様に取り扱って差し支えない。また、押印に加えて、任意に印鑑証明書が添付された場合には、これを受領して差し支えないものとする。

## 法務省指針（解説）

のされた筆界確認情報の提供等がされることも想定される。この場合、上記の真正の担保と後日の紛争予防の観点からすると、記名押印のみでは、同様の書類を第三者が容易に作成し得ることから真正性の確認が困難であるとも考えられるが、土地家屋調査士が当該筆界確認情報の作成に関与し、押印した者が本人であることを確認した旨が93条報告書に記録されているときには、記名押印のみであっても、真正性の確認は当該土地家屋調査士が資格者として適切に本人確認を行ったことによって担保されることから、登記官が相当と認めれば、これを署名があるものと同様に取り扱って差し支えない。

# 登記官と土地家屋調査士の能力と調査




## 13 登記官と土地家屋調査士間の事前協議（相談）

法務局側の人間とすれば、登記所保管資料以外で見えるものは、申請書とその添付情報と代理人土地家屋調査士である。しかし、代理人土地家屋調査士の前には国民がその申請の結果を待っている。

例えば、土地を利活用するために分筆をしたい、売買や将来子供が境界紛争で困らないように地積更正をしたい、といった様々な理由で筆界関係登記の申請がされる。そこで、「隣地所有者が不明であるからできません」ということではなく、どうしたら登記をすることができるかを追究することが今後の登記官には求められていると考える。もちろん、筆界特定でなければ解決できない事案も数多いだろうが、隣地所有者が不明であったり、相続人の一部が不明であったり、正当な理由なく立会い拒否をする者がある場合などで、指針どおりでは進められない案件があった場合は、まず土地家屋調査士は登記官に相談する、そして、登記官はその相談に真摯に対応することが求められる。また、登記官は、土地家屋調査士が検討している案を否定する場合は、一人の意見だけではなく、複数の登記官の意見として検討し、そして可能であれば登記官が考える案を示した上で協議することも十分考えられる。このようなとき、何のために登記官が存在するのか、土地家屋調査士が存在するのか、そのことを少し立ち止まって考える余裕があるとよいと考える。

単に「できない」ではなく、この事案はどのようにしたら申請人の目的を達成できるかを代理人資格者と登記官とが共にそれぞれの立場で考えていくことが肝要である。

# 登記所備付地図データのG空間情報センターを介した一般公開について

法務省民事局
令和５年１月

## 現状及び検討の経緯

### 法務省の地図作成事業

不動産登記には、不動産の物理的状況（地目、地積等）及び権利関係を記録

⇩ 登記記録だけでは、その土地が現地のどこに位置し、どのような形状を有しているかが明らかにはならない。

土地の位置・区画（筆界）を明確にするため、法務局（登記所）に精度の高い地図を備え付ける事業を、全国で実施中

地図整備の状況
→全国で約730万枚の図面を整備

登記所備付地図



### 不動産登記制度における地図の公開方法

1　法務局における地図の写しの交付（書面の交付）
　→窓口請求のほか、オンライン請求可
2　登記情報提供サービス（インターネットを利用した閲覧）
　→表示された情報（ＰＤＦファイル）をダウンロード可

登記所備付地図の電子データについて、加工可能な形式で民間事業者等に提供することは、これまで行っていなかった。

**ニーズ**

○農業分野におけるＩＣＴ活用のため、農業事業者等から、まとまった区域の登記所備付地図の電子データを入手したいとの要望。
○電子データの提供は、農業以外の分野でも活用が期待。
○民間事業者からも、データ利活用の要望あり。

**政府方針**

「世界最先端ＩＴ国家創造宣言・官民データ活用推進基本計画」（令和３年６月閣議決定）等に基づき検討を進めてきた。

## 法務省の新たな取組

- 登記所備付地図の電子データを、G空間情報センターを介してインターネットで、一般に無償公開を開始（令和５年１月２３日から）。
- データは加工可能な形式で公開。利用規約に抵触しない限り、誰でも自由な利用が可能。
- 個人情報に該当し得る「地番」の公開に当たっては、関係省庁（国土交通省、個人情報保護委員会事務局、デジタル庁）で法的整理を実施済み。

※　今後、年１回程度のデータ更新を予定。

### G空間情報センター

・産官学の各主体が保有する多様な地理空間情報を集約し、利用者がワンストップで検索・閲覧し、情報を入手できる仕組みの構築を目指すデータ流通支援プラットフォーム。

・平成24年３月に閣議決定された「地理空間情報活用推進基本計画」に基づいて構築することとされ、一般社団法人社会基盤情報流通推進協議会（ＡＩＧＩＤ）が平成28年11月より運用を開始。

イメージ



# 「今ここ何番地？」

## 法務省地図 on MapLibre GL JS

法務省地図（公共座標）と地理院タイル（淡色地図・空中写真など）
を表示するシンプルな無料WebGISサイト

※最新の公図は、法務局又は登記情報提供サービスから取得してください。




https://office-shirado.github.io/Moj_Maps/

マップルラボ「MAPPLE法務局地図ビューア」について

「MAPPLE法務局地図ビューア」はG空間情報センターで公開されている登記所備付地図データを「MAPPLEのベクトルタイル」に重ねた地図です。




https://labs.mapple.com/mapplexml.html

# 筆界の前提

（抜粋）

不動産登記法等の一部を改正する法律の概要
民事月報平成 18 年号外 P22

法務省民事局参事官　清水　　響

## 第４　前提となる若干の事項

（筆界特定と地図整備作業との関係）

11　法務局が行っている地図整備作業は，対象街区内の多数の筆の土地を対象として行われる。当該街区全体を測量し，登記記録や公図との整合性を確認しつつ，各土地の現地における筆界を当該筆界で隣接する各土地の所有者の確認を得て認定し，このようにして確定された土地の区画を測量した結果を地図に反映させることになる。この場合にも，あくまでも過去に定められた筆界を現在において復元した上，これを正確に図上に記録するということを行っているだけであるから，所有者による筆界の確認は，筆界を復元するための資料の一つにすぎない＊18。所有者による筆界確認の事実は，本質的には，筆界の認定に必要不可欠な資料とはいえないはずであるが，実務上，これを求める取扱いがされているのは，地図が整備されていない地域においては，公図だけでは，現地における筆界を復元することはできず，現地において当事者が筆界であると意識的又は無意識的に考えている線（現地における占有及び使用状況）が筆界を特定するための資料となる比重が高くなるということのほか，同時に，無用の紛争を防止し，筆界を安定したものとするという政策的配慮も働いているであろう。もとより，地図作成のために筆界を認定する行為も，これを地図に公示する

# 筆界の種類によって対応が異なる？

1. 地租改正の筆界
2. 区画整理・土地改良の筆界

3. 分筆の筆界
4. 地積更正がされている土地




5. 法務局地図作成事業で作成された地図
6. 地籍調査の成果

7. 里道・水路